

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**PELAKSANAAN PENYELESAIAN HAK ATAS TANAH *EX EIGENDOM***

***VERPONDING* 2044 DI DESA NAGRAK KECAMATAN CIATER**

**KABUPATEN SUBANG DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 20 UNDANG-**

**UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR**

**POKOK-POKOK AGRARIA**

Disusun oleh:

**LUDY AWALUDIN**

NIM. 1133050085

Menyetujui:

Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr.H.Uu Nurul Huda, S.Ag.,S.H.,M.H.**  
NIP. 197511192006041001

**Ine Fauzia, S.H.,M.Sc.**  
NIP.197910242009122002

Mengetahui

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Ketua Jurusan Ilmu Hukum

**Dr.H.Ahmad Fathoni, M.Ag.**  
NIP. 196715199331006

**Dr.H.Utang Rosidin, S.H.,M.H.**  
NIP.1979020520071010041

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi yang berjudul “**PELAKSANAAN PENYELESAIAN HAK ATAS TANAH *EX EIGENDOM VERPONDING* 2044 DI DESA NAGRAK KECAMATAN CIATER KABUPATEN SUBANG DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**” ini telah dipertanggung jawabkan pada sidang Munaqosah pada tanggal 14 Desember 2017 dan telah diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelas Sarjana Hukum (S.H) pada prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.

Bandung, 26 Desember 2017

Ketua Majelis

**Dr.H.Ahmad Hasan Ridwan, M.Ag.**

NIP. 196804251993031001

Penguji I

Penguji II

**Dr.Hj.Dewi Sulastri, S.H.,M.H.**

NIP. 196310111991032001

**Muhammad Kholid, S.H.,M.H.**

NIP.198204272011011011

## **SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Ludy Awaludin  
NIM : 1133050085  
Prodi : Ilmu Hukum  
Fakultas : Syari'ah dan Hukum  
Universitas : UIN Sunan Gunung Djati Bandung

Menerangkan bahwa dalam penyusunan skripsi yang berjudul  
**“PELAKSANAAN PENYELESAIAN HAK ATAS TANAH *EX EIGENDOM*  
*VERPONDING* 2044 DI DESA NAGRAK KECAMATAN CIATER  
KABUPATEN SUBANG DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 20 UNDANG-  
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR  
POKOK-POKOK AGRARIA”** adalah bebas dari segala macam bentuk plagiasi.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Bandung, 26 Desember 2017

**Ludy Awaludin**  
NIM.1133050085

**BIODATA PENULIS**  
**UIN SUNAN GUNUNG DJATI BANDUNG**  
**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM**  
**JURUSAN ILMU HUKUM**

Nama : Ludy Awaludin

TTL : Subang, 04 Januari 1995

Jurusan : Ilmu Hukum

Semester : IX

No.Hp : 082316587303

Alamat : Jl.R.A.Kartini Kp.Nyimplung RT/RW 016/005,  
Kel.Wanareja, Kec.Subang, Kab. Subang

Email : Ludyday04@gmail.com

Judul Skripsi : PELAKSANAAN PENYELESAIAN HAK ATAS  
TANAH *EX EIGENDOM VERPONDING* 2044 DI  
DESA NAGRAK KECAMATAN CIATER  
KABUPATEN SUBANG DIHUBUNGAN  
DENGAN PASAL 20 UNDANG-UNDANG NOMOR  
5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR  
POKOK-POKOK AGRARIA”

Kewarganegaraan : INDONESIA

Riwayat Pendidikan

1. SD NEGERI SIDODADO
2. SMP PLUS NUR ASISYIFAA
3. SMA PLUS PAGELARAN
4. UIN SUNAN GUNUNG DJATI BANDUNG

## ABSTRAK

Dalam peraturan undang-undang tanah Hak Milik (*eigendom verponding*) merupakan tanah yang terkuat dan turun termurun untuk dinikmati dengan sepenuhnya dan menguasai benda itu dengan sebebaskan-bebasnya, kepemilikan atas suatu tanah tidak bisa hilang tanpa ada sebab hapusnya kepemilikan tanah tersebut. Meski begitu masih ada saja permasalahan dalam lingkup hak kepemilikan tanah, seperti halnya permasalahan yang terjadi atas tanah yang saat ini digunakan oleh PTPN yang memiliki hak guna usaha dengan M. Fatkhi yang menganggap bahwa tanah tersebut berada dibawah kepemilikannya yang berstatus *eigendom verponding*. Hal ini tentunya sangat bertentangan dengan Pasal 20 UUPA yang seharusnya tanah tersebut tidak bisa digunakan oleh siapapun tanpa ada izin dari pemiliknya.

Bagaimana duduk permasalahan hak atas tanah *ex eigendom verponding* 2044 dihubungkan dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)?; Bagaimana peraturan perundang-undangan mengatur kepastian hak atas tanah di hubungkan dengan *ex eigendom* 2044 di Desa Nagrak Kecamatan Ciater Kabupaten Subang?; Bagaimana para pihak dapat menyelesaikan sengketa hak atas tanah yang semula merupakan hak *eigendom verponding*?; Tujuan penelitian ini adalah 1) untuk mengetahui duduk permasalahan hak atas tanah *ex eigendom verponding* 2044 dihubungkan dengan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA); 2) Untuk mengetahui peraturan perundang-undangan Indonesia yang mengatur kepastian hak atas tanah dihubungkan dengan *ex eigendom verponding* 2044 di Desa Nagrak Kecamatan Ciater Kabupaten Subang; 3) Untuk mengetahui para pihak dapat menyelesaikan sengketa hak atas tanah yang semula merupakan hak *eigendom verponding*.

Metode yang digunakan oleh penulis adalah metode *deskriptif-analisis* yaitu memberikan gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta untuk kemudian dianalisis dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, yang artinya adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori-teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan

Hasil dari penelitian yang dilakukan bahwa tanah *ex eigendom verponding* 2044 yang di klaim oleh M. Fatkhi berdasarkan data yang dimilikinya masih dikuasai oleh PTPN VIII dan hal itu bertentangan dengan UUPA. Berdasarkan UUPA dan PP No.40 tahun 1996 Para pihak yang bersengketa harus memberikan bukti kuat dengan menunjukan data-data atau dokumen hukum untuk menyatakan kepemilikan tanah. Upaya yang dapat dilakukan oleh Para pihak dalam menyelesaikan permasalahan sengketa pertanahan yaitu melalui jalur litigasi ataupun non litigasi dengan dengan merujuk UU No.30 tahun 1999 yang memiliki kewenangan dan akan memberikan keputusan yang seadil-adilnya untuk para pihak dengan mendapatkan kepastian hukum.

## **MOTO HIDUP**

**“SUNGGUH, DISETIAP ADA KESULITAN PASTI ADA KEMUDAHAN”**

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr.Wb.*

Puji Syukur atas nama Allah yang memiliki segalanya, sumber kasih dan sayang serta puncak kekaguman dan kecintaan penulis, dipersembahkan kehadiran Allah SWT yang selalu memberikan kesempatan kepada penulis untuk menjadi pribadi yang lebih baik lagi dalam menggapai ridho-Nya dan juga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat dan salam semoga dilimpahkan kepada Baginda Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa umat manusia dari lembah kesesatan ke alam yang penuh dengan Nur Hidayah.

Atas izin dan petunjuk-Nya, laporan akhir (Skripsi) diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Gunung Djati Bandung.

Judul yang penulis ajukan adalah “Pelaksanaan Penyelesaian Hak Atas Tanah *Ex Eigendom Verponding* di Desa Nagrak Kecamatan Ciater Kabupaten Subang Dihubungkan dengan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Dalam proses penyusunan dan penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis dengan senang hati menyampaikan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mahmud, M.Si. selaku Rektor Universitas Sunan Gunung Djati Bandung.
2. Bapak Dr. Ah. Fathonih, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
3. Bapak Dr. H. Utang Rosidin, S.H.,M.H, selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung.
4. Bapak Dr. H. Uu Nurul Huda, S.H.,M.H. selaku sekretaris dan pembimbing I yang selalu memberikan bimbingan, nasihat serta waktunya selama penelitian dan penulisan skripsi ini.
5. Ibu Ine Fauziah, S.H.,M.Sc. selaku Pembimbing II yang dengan sabar membimbing penyusun dan memberikan arahan dengan teliti selama penyusunan Skripsi.
6. Ibu Feny Fatriany, S.H.,M.Hum. yang memberikan masukan, arahan dan meyakinkan penulis agar tetap mencari dan mengerjakan skripsi yang awalnya penulis merasa ragu.
7. Dosen-dosen Pengajar yang memberikan ilmu selama proses perkuliahan yang dengan penuh kesabaran dan keikhlasan dalam mengajar mahasiswa.
8. Kedua orang tua tercinta yang selalu mendo'akan disetiap sujudnya kepada Sang Pencipta sehingga membuat penyusun menjadi pribadi yang optimis atas setiap usaha penyusun dalam menjalankan kewajibannya sebagai anak untuk masa depannya, semoga kalian diberikan kesehatan, panjangkan umurnya,



selalu diberikan keberkahan dalam mencari dan mendapatkan rizki dan menjadi orang yang dirindukan oleh syurga-Nya.

9. Keluarga Besar Miftahusudur yang selalu mendoakan dan semangat kepada penulis agar selalu berusaha untuk menyelesaikan perkuliahan.
10. Keluarga KKN 186 Desa Pasawahan Purwakarta yang selalu memberikan dukungan, semangat, motivasi kepada penulis dalam waktu satu bulan kita menjadi keluarga.
11. Keluarga IKMAPAN yang memberikan bukti bahwa tidak adanya perbedaan diantara kita karena kita semua adalah saudara.
12. Teman-teman Seperjuangan Ilmu Hukum C, yang telah memberikan pengalaman yang luar biasa dari awal sampai akhir perkuliahan dan penulis bangga mempunyai teman seperti kalian, semoga kalian sukses semua dalam mengejar dan menggapai cita-cita kalian.
13. Para pihak yang selalu memberikan dukungan berupa doa kepada penulis agar bisa menyelesaikan skripsi ini.

Mudah-mudahan kebaikan Bapak/Ibu dosen dan teman-teman mendapatkan pahala dari Allah Swt, dan ilmu yang telah diberikan kepada penyusun, bermanfaat bagi kami sehingga kami mampu mengaplikasikan semua ilmu yang penyusun telah dapat Di Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, amin.

Tidak ada gading yang tak retak, kesempurnaan hanyalah milik-Nya tentunya penyusun merasa banyak kekurangan baik dalam proses penulisan ataupun dalam penyajian data-datanya. Kritik dan saran yang bersifat membangun senantiasa penulis nantikan sebagai acuan untuk karya ilmiah selanjutnya, semoga karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi para pencari ilmu khususnya ilmu hukum.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Bandung, 26 Oktober 2017

Ludy Awaludin

## DAFTAR ISI

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| LEMBAR PERSETUJUAN .....             | i   |
| LEMBAR PENGESAHAN.....               | ii  |
| SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI..... | iii |
| BIODATA PENULIS.....                 | iv  |
| ABSTRAK .....                        | v   |
| MOTO HIDUP.....                      | vi  |
| KATA PENGANTAR.....                  | vii |
| DAFTAR ISI.....                      | xi  |

### BAB I PENDAHULUAN

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| A. Latar Belakang Masalah.....     | 1  |
| B. Rumusan Masalah.....            | 7  |
| C. Tujuan Penelitian.....          | 7  |
| D. Kegunaan Penelitian.....        | 8  |
| E. Kerangka Pemikiran.....         | 9  |
| F. Langkah-langkah Penelitian..... | 16 |
| 1. Spesifikasi Penelitian.....     | 17 |
| 2. Metode Pendekatan.....          | 17 |
| 3. Jenis Data dan Sumber Data..... | 17 |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 4. Teknik Pengumpulan Data.....    | 19 |
| 5. Teknik Anaisis Bahan Hukum..... | 20 |
| 6. Lokasi Penelitian.....          | 22 |

## **BAB II TINJAUAN TEORITIS**

|   |    |
|---|----|
| A. Tanah.....   | 24 |
| 1. Pengertian Tanah.....  | 24 |
| 2. Sumber Hukum Tanah.....                                      | 27 |
| 3. Macam-Macam Hak Atas Tanah                                   | 27 |
| B. Konsep Hak Milik.....  | 29 |
| 1. Pengertian Hak Milik.....                                    | 29 |
| 2. Terjadinya Hak Milik.....                                    | 31 |
| 3. Hapusnya Hak Milik.....                                      | 31 |
| C. Penyelesaian Sengketa Pertanahan                             |    |
| 1. Penyelesaian Sengketa Melalui Litigasi.....                  | 32 |
| 2. Penyelesaian Sengketa Melalui Non Litigasi.....              | 34 |
| 3. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Pertanahan Nasional..... | 43 |

**BAB III ANALISIS TENTANG HAK ATAS TANAH DI DESA  
NAGRAK KECAMATAN CIATER KABUPATEN  
SUBANG**

|  |    |
|--|----|
| A. Kondisi Objek Desa Nagrak.....  | 47 |
| B. Peraturan perundang-undangan yang mengatur <i>ex<br/>eigendom verponding</i> 2044 di Desa Nagrak Kecamatan<br>Ciater Kabupaten Subang ..... | 62 |
| C. Para pihak dapat menyelesaikan sengketa hak atas tanah<br>yang semula merupakan hak <i>eigendom verponding</i> .....                        | 72 |

**BAB IV PENUTUP**

|                  |    |
|------------------|----|
| A.Simpulan ..... | 77 |
| B. Saran.....    | 77 |

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>DAFTAR PUSTAKA.....</b> | <b>78</b> |
|----------------------------|-----------|

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**